



mct
Conseil ■ Transaction

POINT MARCHÉ
LYON
T1 2023

LYON

Un démarrage sur la retenue



Contexte économique

- En ce début d'année, les indicateurs économiques sont plus positifs qu'anticipés. **L'économie française résiste** avec une croissance prévisionnelle du PIB de 0,5%.
- Les mesures prises par la BCE depuis le S2 2022 ont commencé à avoir un effet tangible à la fin du T1 avec un **niveau d'inflation qui entame un ralentissement**.



Bureaux

- La demande placée sur la métropole lyonnaise s'établit à **44 000 m²** (-41% vs T1 2022), avec 114 transactions (-16% vs T1 2022).
- **Lyon intra-muros** continue de séduire et représente **54% de la demande placée** sur ce premier trimestre.
- Les **périphéries enregistrent également une belle performance**, et notamment le secteur Grand Lyon Est avec 12 063 m² placés, dont **71% ont été réalisés sur du neuf**.
- **L'offre immédiate** reste globalement stable, **toujours en tension**, et la recherche d'immeubles de dernière génération a poussé les **loyers de 1^{ère} main à la hausse** à hauteur de 2,5 %.

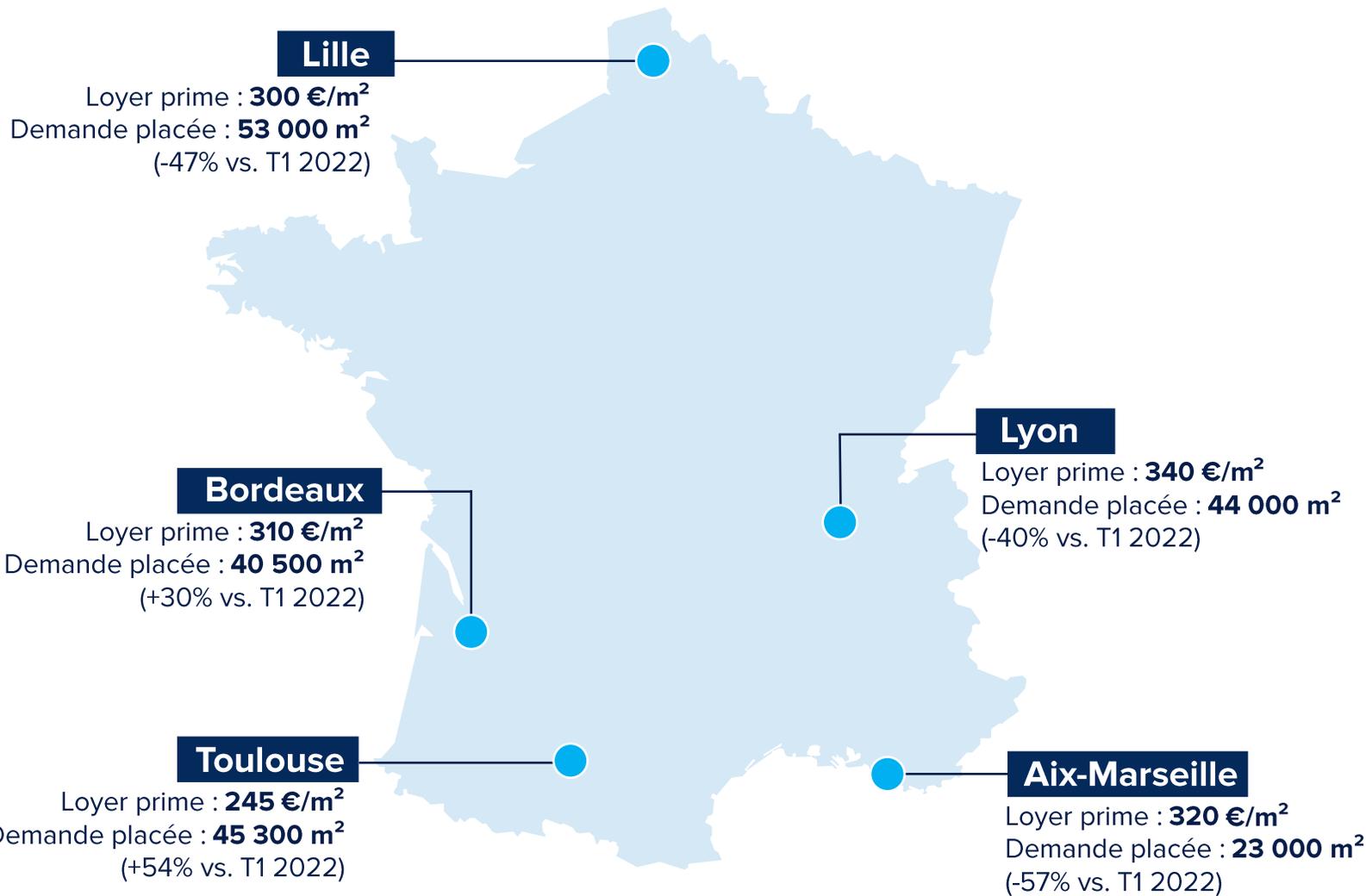


Investissement

- Au T1 2023, **159 M€ ont été investis** soit une **diminution de 36%** par rapport au T1 2022. Ce premier trimestre reste néanmoins **encourageant** et proche de la **moyenne 5 ans** des volumes investis aux T1 qui est de **194 M€**.
- Ce volume a été porté par la transaction sur l'immeuble **WELINK d'un montant de 103 M€**, une transaction qui reste **exceptionnelle** car il s'agit d'une vente à terme dont la promesse a été signée début 2022.
- Les investisseurs sont en train d'instaurer **une nouvelle hiérarchie des valeurs** pour reconstituer une **prime de risque attractive** sur les bureaux. **Le taux prime** s'établit à **4,5%**.

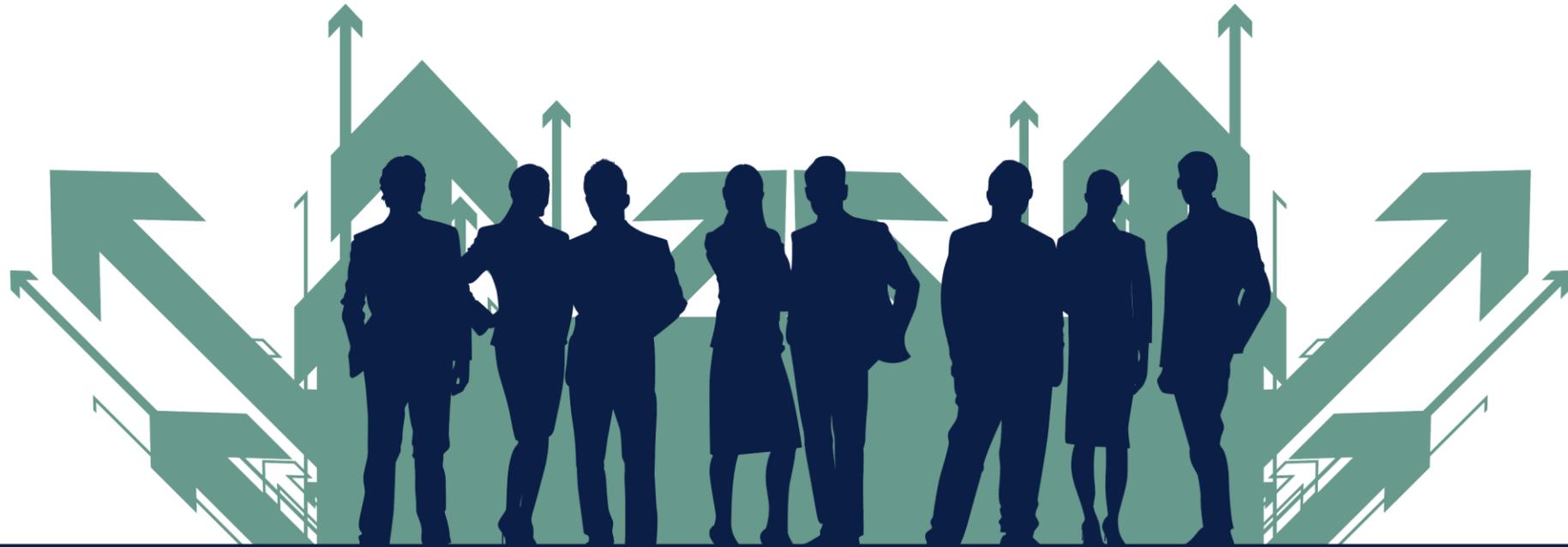
LYON

Panorama des régions au T1 2023



SOURCES : IMMOSTAT, NCT

- 1 Lille
- 2 Toulouse
- 3 Lyon
- 4 Bordeaux
- 5 Aix-Marseille



FRANCE
CONTEXTE ÉCONOMIQUE



PIB

0,5%



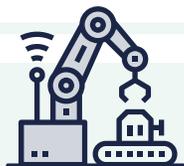
INFLATION

4,9%



CONFIANCE DES
MÉNAGES

83



PRODUCTION
INDUSTRIELLE

-0,3%



TAUX DE
CHÔMAGE

7,3%



OAT
10 ANS

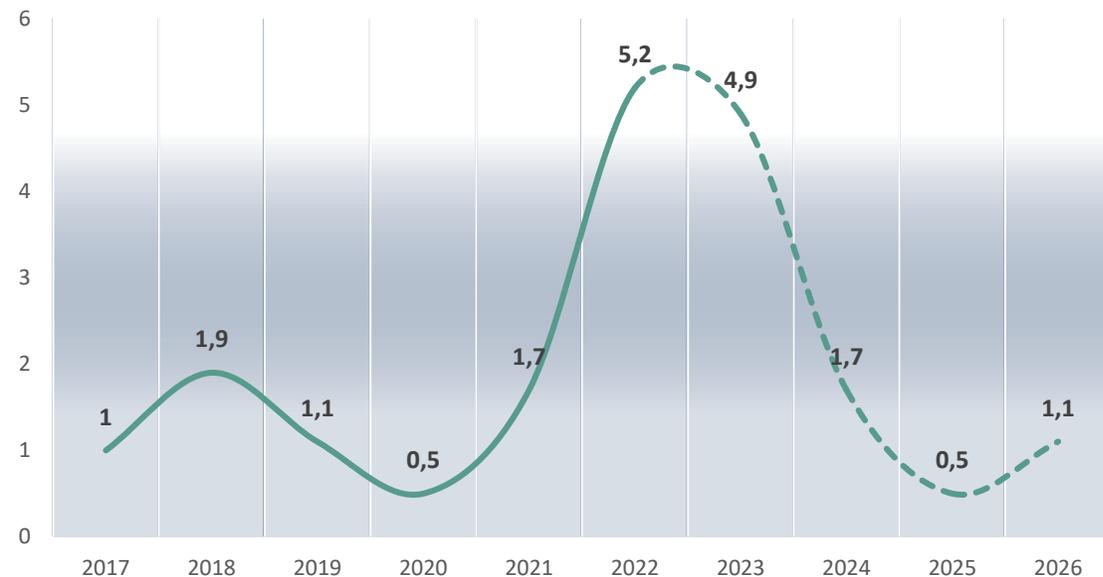
2,9%*

*Au 12/04/2023

RESISTANCE

- Les différents chocs exogènes ou encore géopolitiques de 2022 sont venus déstabiliser l'ensemble des économies mondiales dont les effets se ressentiront encore sur 2023.
- Toutefois, le spectre de la récession s'éloigne avec une économie française **résiliente**. Le marché de l'emploi est encore **robuste** porté par un climat des affaires, toujours supérieur à 100, ayant encore un effet positif sur l'économie.
- Les banques centrales continuent de mener des **politiques monétaires restrictives** (remontée des taux directeurs) pour lutter contre l'inflation, prévue à 4,9% pour 2023 en France. Au mois de mars, la BCE a augmenté de 0,50 point son taux directeur pour s'établir à 3%. Celle-ci pourrait continuer à augmenter sensiblement ses taux jusqu'à la fin du S1 2023 en fonction de l'évolution des différents indicateurs économiques.

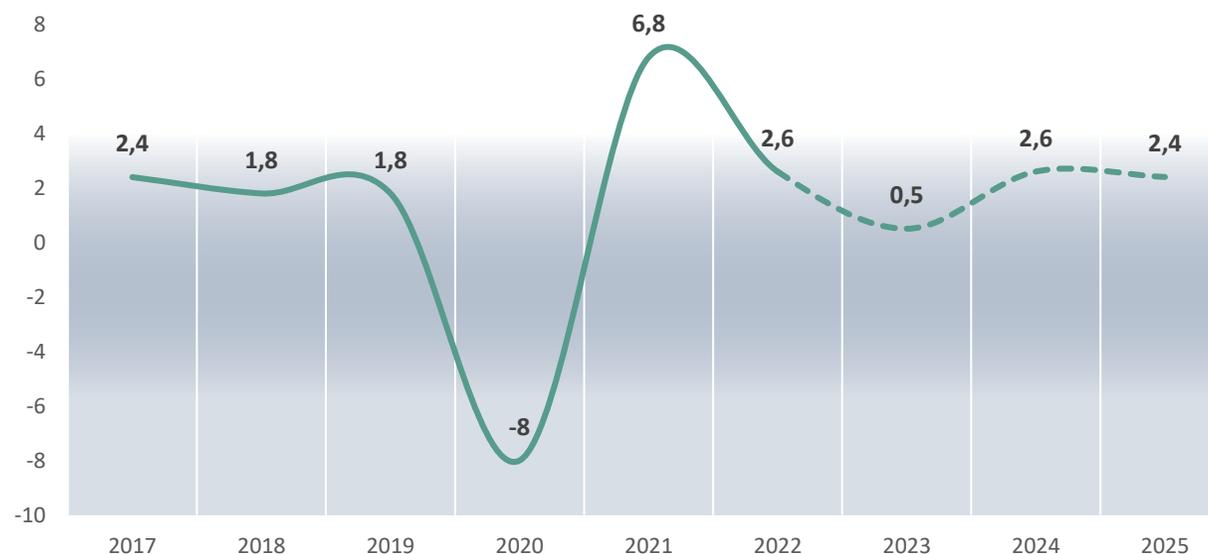
Évolution de l'inflation en France (%)



Un niveau d'inflation qui ralentit

- Les mesures de la BCE du S2 2022 ont commencé à avoir un effet tangible sur l'économie au cours du S1 2023 avec une **décélération de l'augmentation du niveau des prix**.
- Les différents acteurs anticipent une stabilisation du taux directeur de la BCE à la fin du S1 2023 qui leur permettra d'évoluer dans un **contexte macroéconomique lisible**.

Évolution du PIB en France (%)



Une récession qui s'éloigne

- **L'évolution du PIB est toujours positive**, même si faible, l'économie française résiste et devrait rebondir à partir de 2024 porté par le secteur privé.
- Même si **l'inflation reste forte, d'autres signaux sont très positifs** : l'activité économique progresse, le climat des affaires est bon et les inquiétudes autour de la crise énergétique commencent à s'éloigner.



BUREAUX
LYON

LYON

Indicateurs clés T1 2023



PARC TERTIAIRE

7 508 536 m²



TAUX DE VACANCE

3,58 %



OFFRE IMMÉDIATE

268 862m²

- 2 % vs T1 2022



DEMANDE PLACÉE

43 939 m²

- 41 % vs T1 2022



1^{ère} MAIN

190 €/m²

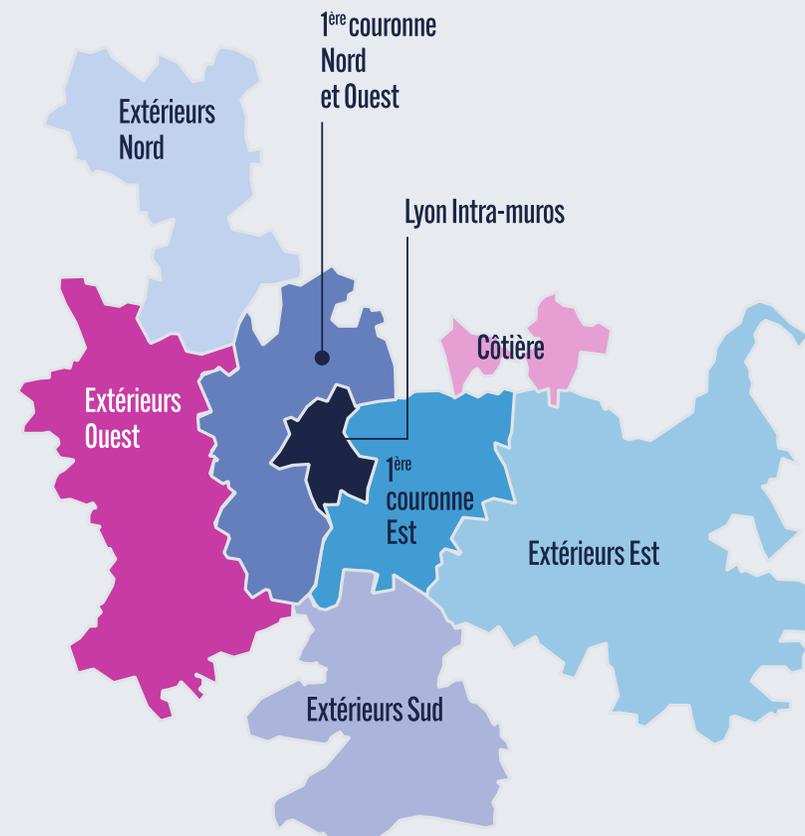
- 3 % vs T1 2022

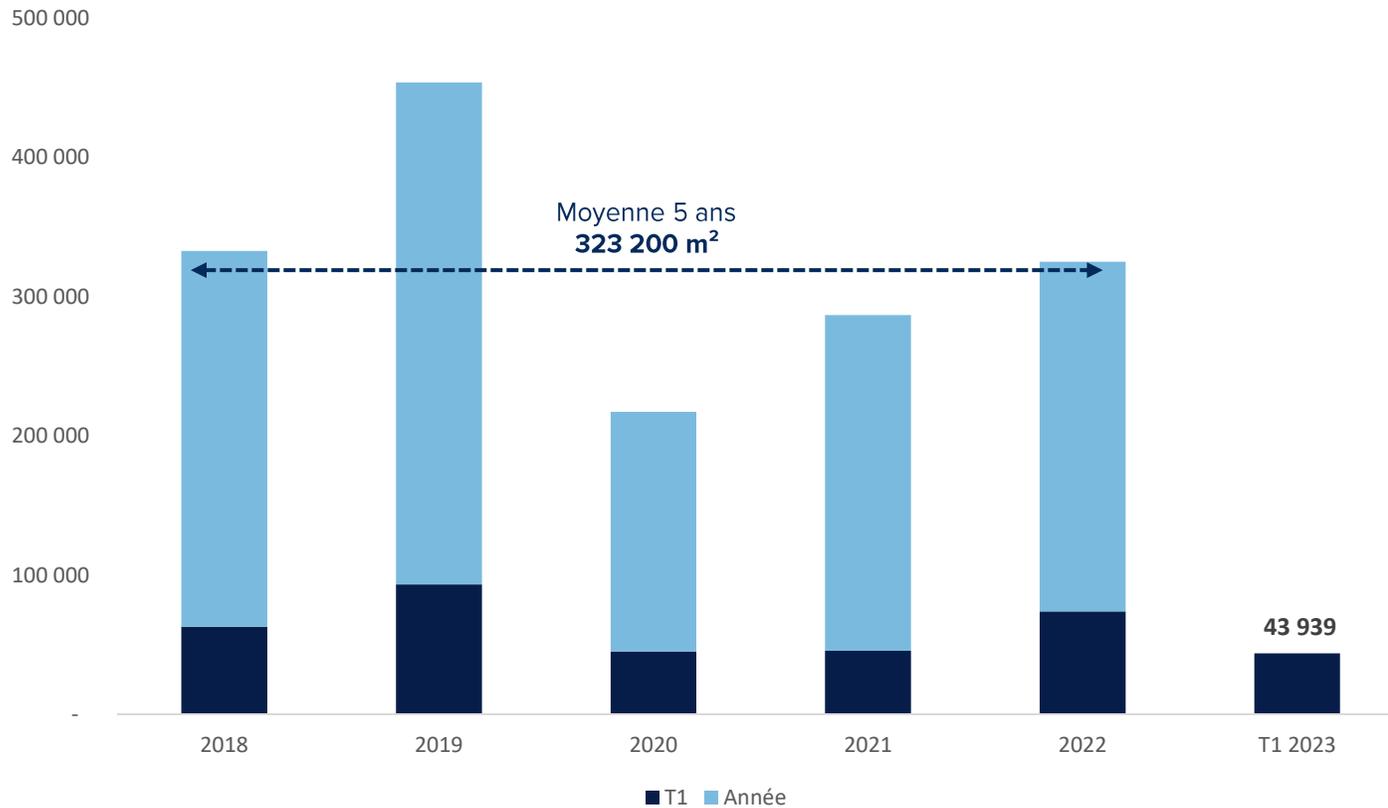


2^{nde} MAIN

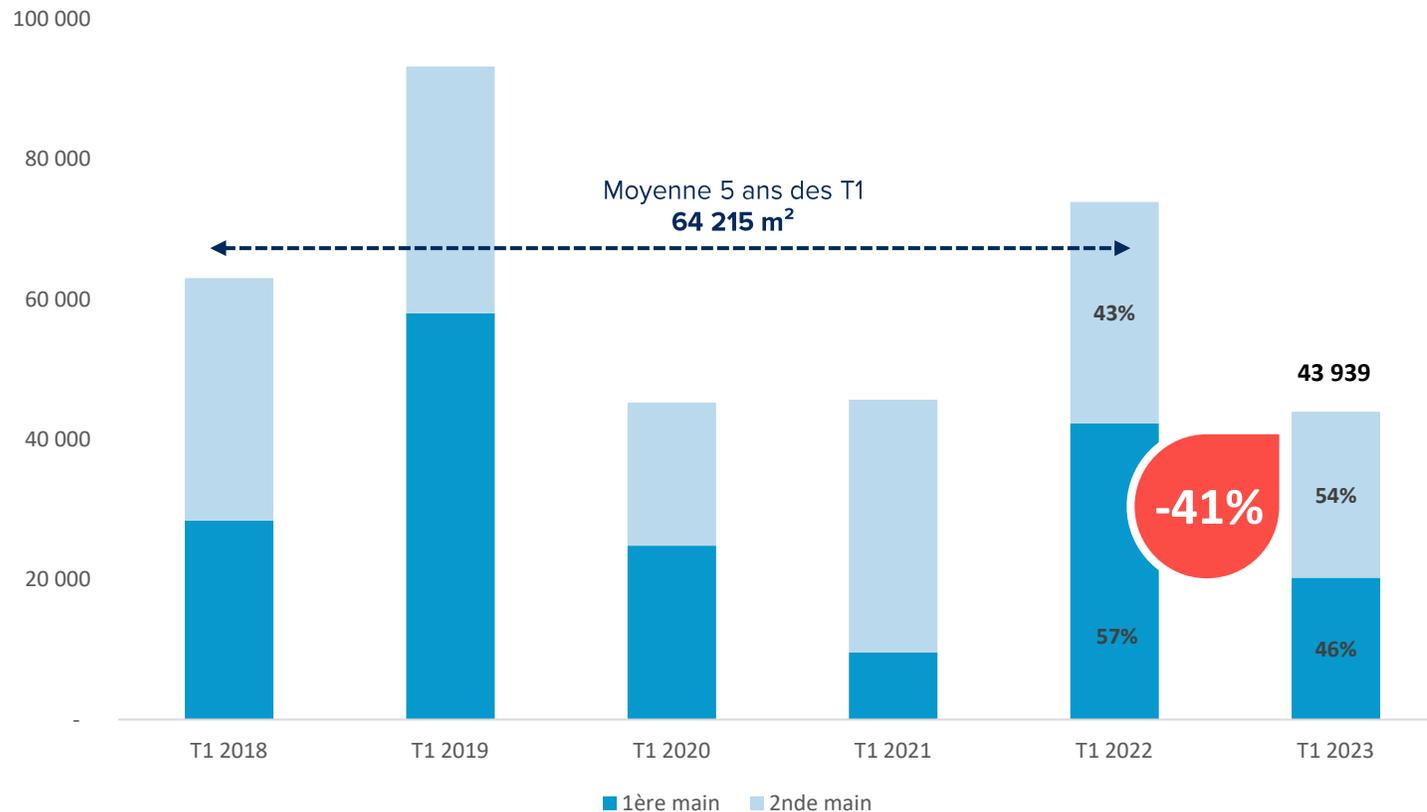
162 €/m²

+ 1 % vs T1 2022



Evolution de la demande placée (m²)

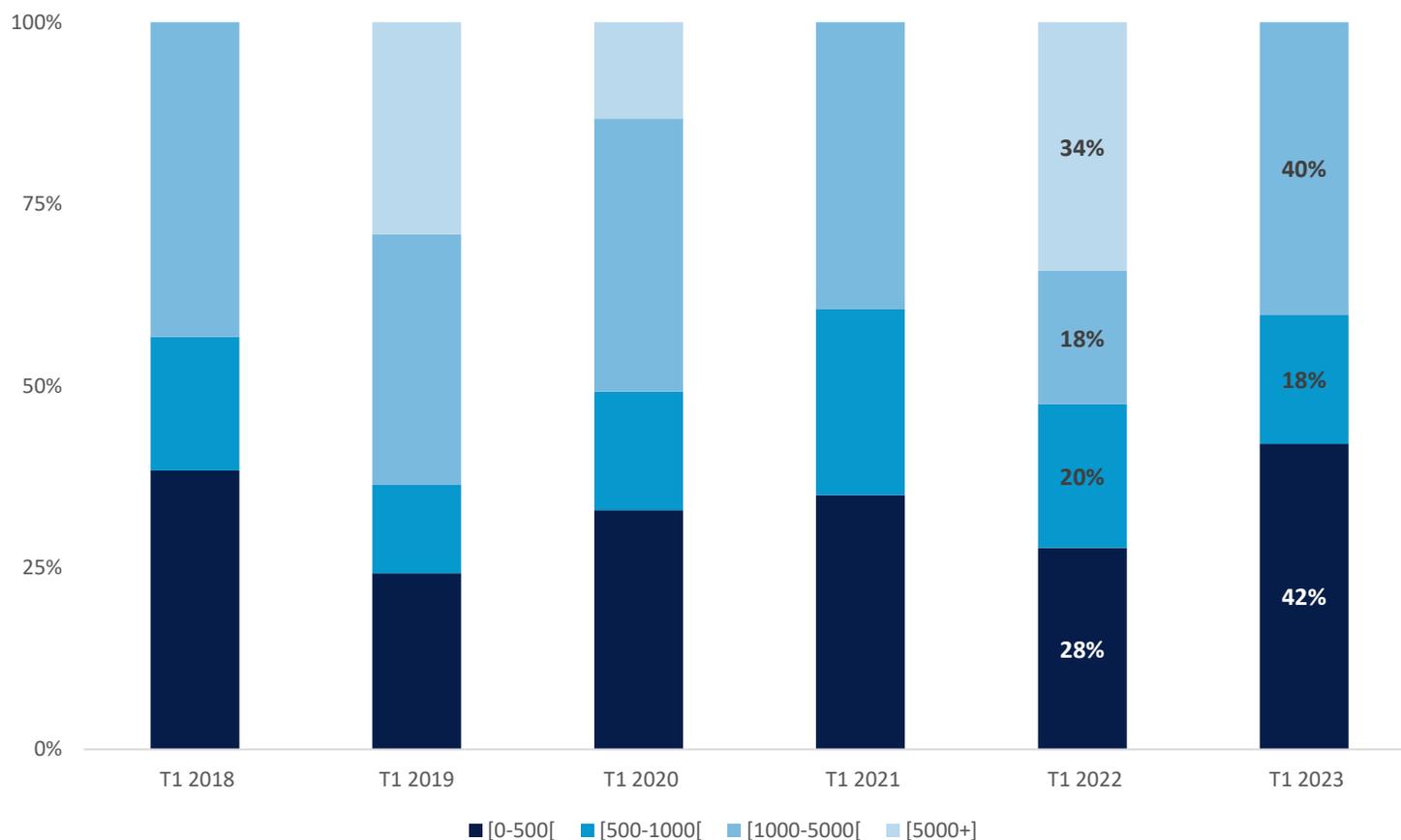
- Le demande placée sur la métropole lyonnaise s'établit à 43 939 **(-41% vs T1 2022)**.
- **Lyon intra-muros reste le moteur de la demande placée** avec environ **23 877 m² (-56% vs T1 2022)** sur ce premier trimestre et 68 transactions (-23% vs T1 2022).
- **Les périphéries** enregistrent 20 062 m² **(+5% vs T1 2022)** et comptabilisent 46 transactions (-4% vs T1 2022).
- Sur ce territoire, le **marché locatif reste la locomotive** avec 85% des transactions au T1 2023.

Evolution de la demande placée (m²)

- La demande placée des bureaux s'établit à **43 939 m²** soit en **baisse de 41%** par rapport au T1 2022. Un premier trimestre timide, impacté par le contexte économique, en deçà de 32% de la moyenne 5 ans des T1 (**64 215 m²**).
- Toutefois, cela reste un **1^{er} trimestre dynamique** avec 114 transactions enregistrées, -16% par rapport au T1 2022 et -14% avec la moyenne 5 ans des T1.

Retour du segment 1 000 – 5 000 m²

Evolution de la demande placée par segment de surfaces (%)

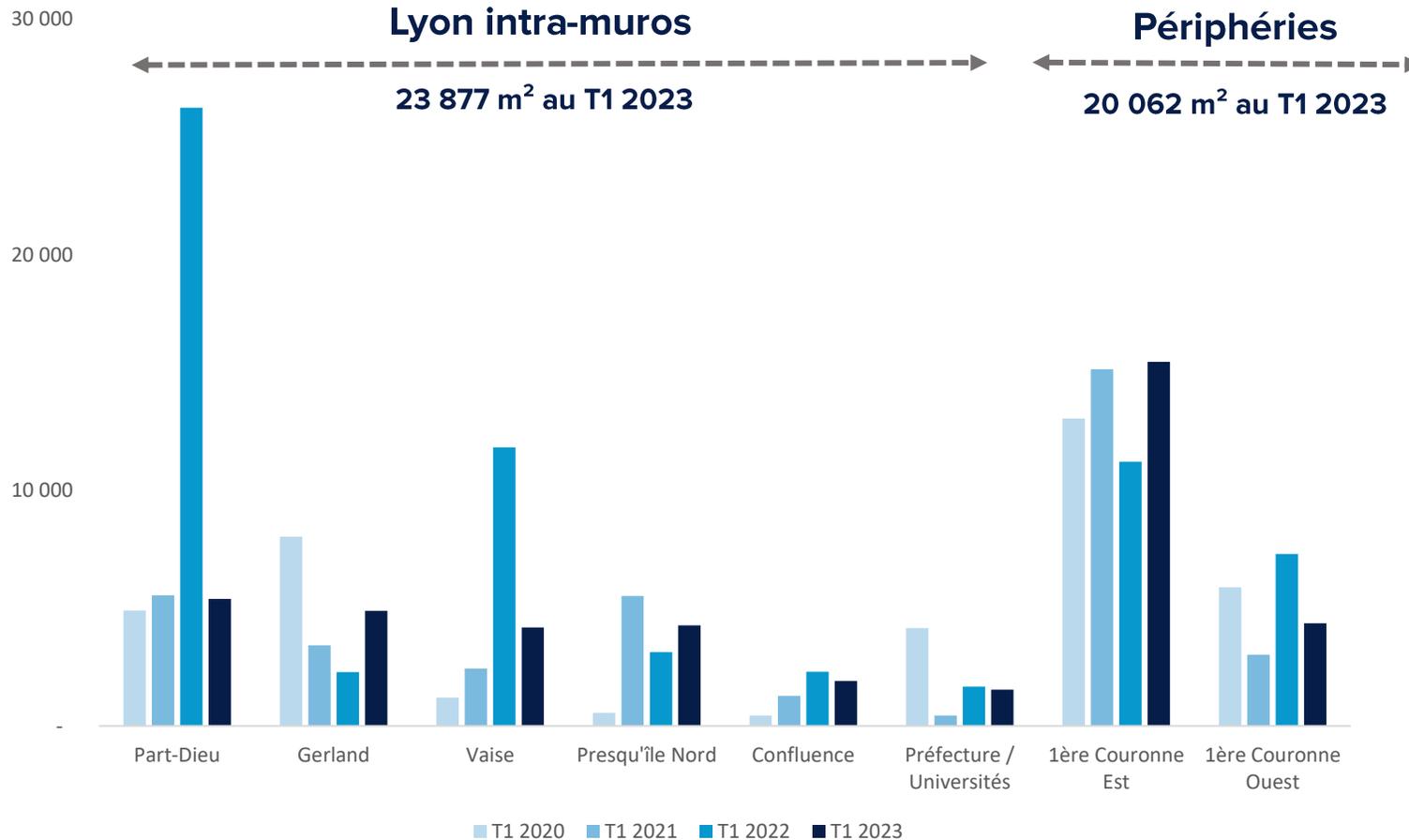


SOURCES : CECIM, NCT

10 Transactions entre
1 000 et 5 000 m²+25%
vs T1 2022Panier moyen : 1 769 m² (+5% vs T1 2022)10 Transactions entre
500 et 1 000 m²-50%
vs T1 2022Panier moyen : 707 m² (+6% vs T1 2022)77 Transactions
inférieures à 500 m²-11%
vs T1 2022Panier moyen : 200 m² (+1% vs T1 2022)

- Le **segment 1 000 – 5 000 m²** s'est montré **dynamique** sur ce T1 avec 17 694 m² réalisés sur 10 transactions.
- C'est le **500 – 1 000 m²** qui recule fortement avec une baisse de l'ordre de 50% en volume et en nombre de transactions.
- Le **segment 0 – 500 m²** reste socle même s'il marque un léger recul sur le début d'année.

Répartition de la demande placée par secteur CECIM (m²)



SOURCES : CECIM, NCT



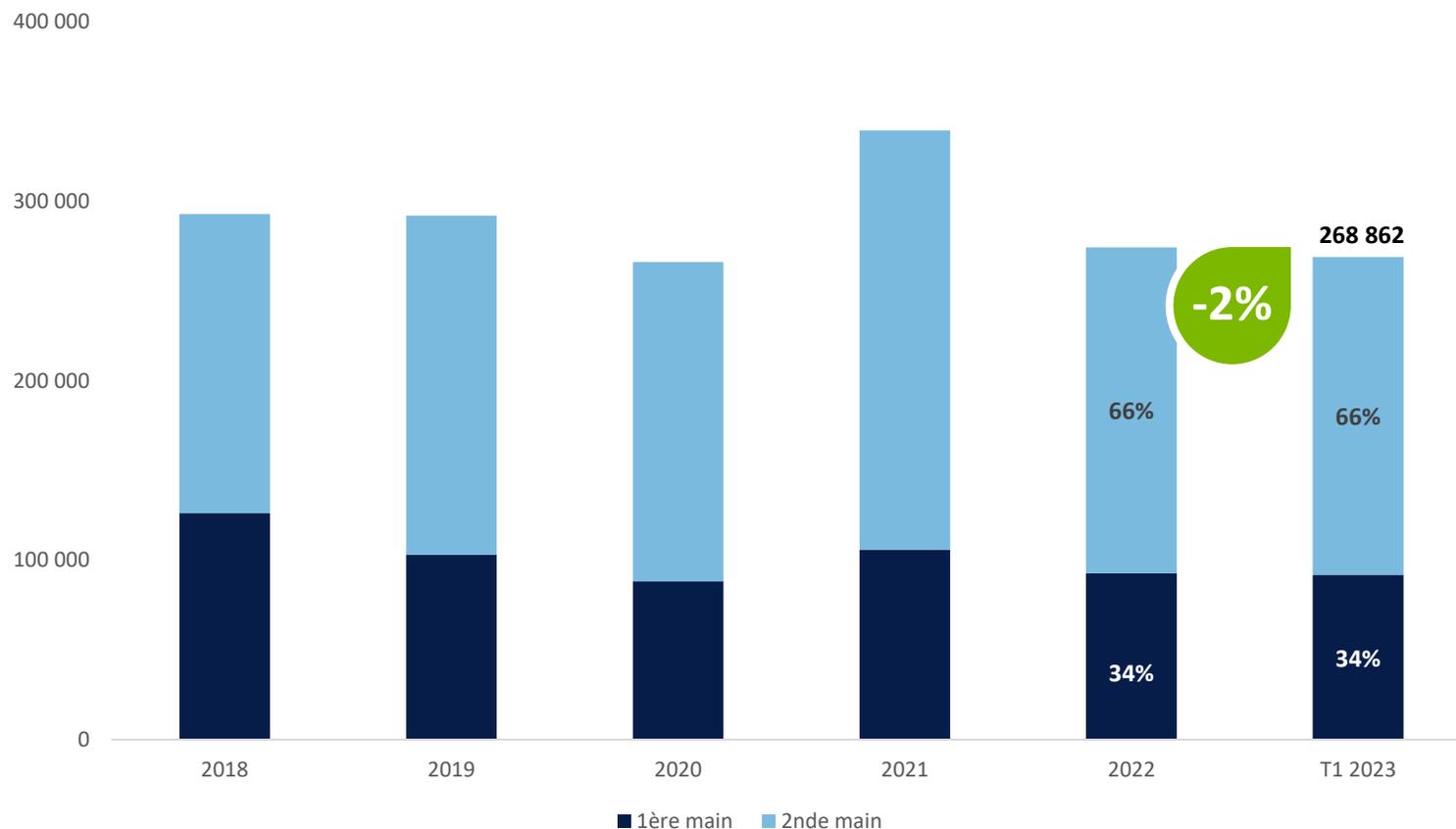
ARTEPARC

Grand Lyon Est
3 000 m²
Preneur : **SOCOTEC**

**GERLAND
TECHNOPARK III**

Gerland
1 861 m²
Preneur : **ENGIE
ENERGIES SERVICES**

- Au T1 2023, **Lyon intra-muros continue de séduire et concentre 54%** de la demande placée.
- Les **périphéries lyonnaises ne se laissent pas distancées** et comptabilisent **20 062 m² placés**. Un résultat porté par la 1^{ère} Couronne Est et plus précisément Grand Lyon Est avec 12 063 m² placés, dont **71% ont été réalisés sur du neuf**.
- Les périphéries ont bénéficié d'une **inéquation entre l'offre disponible dans Lyon intramuros et les besoins des utilisateurs**. Ainsi les utilisateurs ont privilégié les périphéries proposant des **immeubles de dernière génération avec des loyers attractifs**.

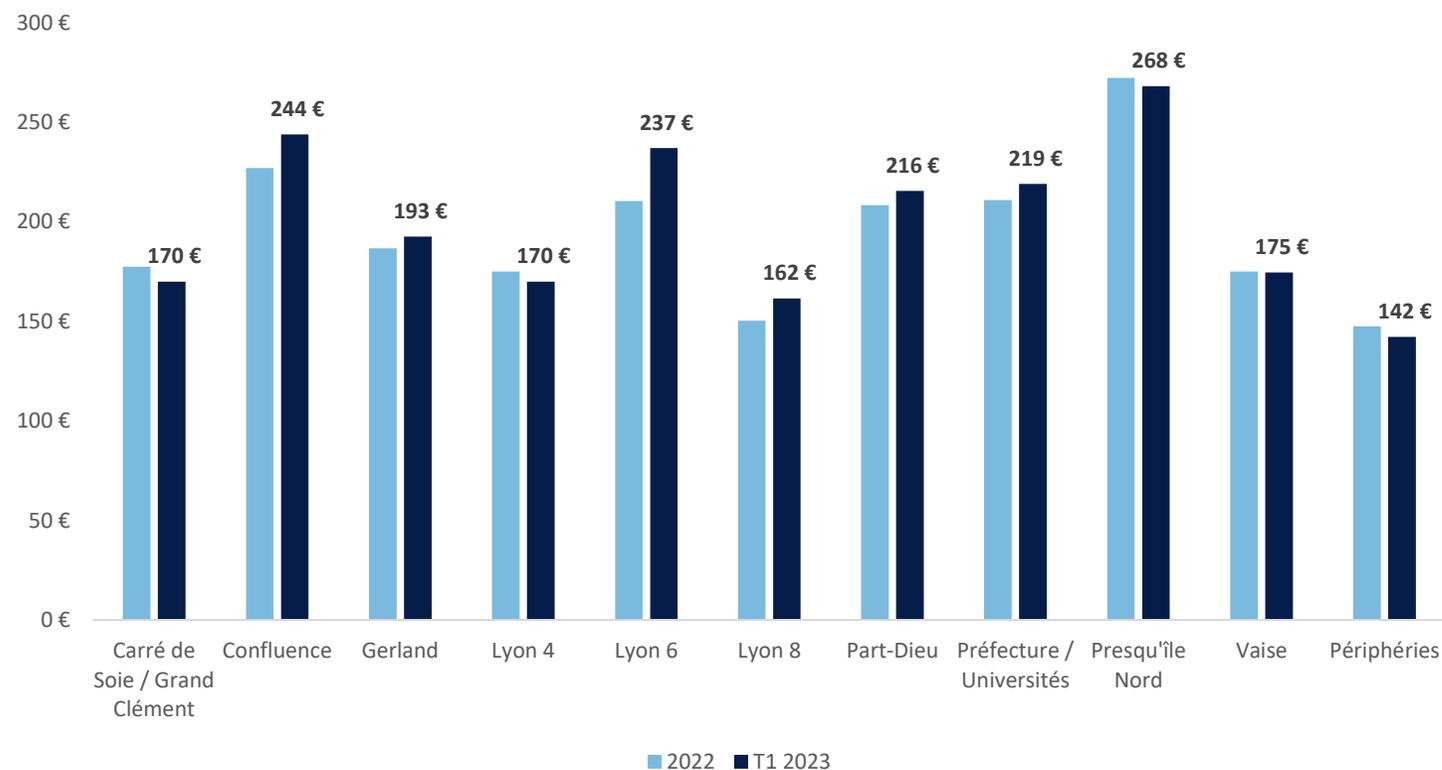
Evolution de l'offre immédiate (m²)

SOURCES : NCT

Offre de 1^{ère} main disponible

Carré de Soie	21 912 m ²
Grand Lyon Est	14 031 m ²
Vaise	11 718 m ²
Grand Lyon Nord Est	10 688 m ²

- Les **produits de dernière génération** livrés en 2021 ont été **largement plébiscités** par les utilisateurs.
- Le secteur **Part-Dieu** devrait offrir également de **belles opportunités dans le neuf** d'ici 2029 grâce à un vague de projets de régénération urbaine avec **300 000 m² de bureaux à réhabiliter**.

Evolution des loyers moyens faciaux par secteur CECIM (€/m² HT HC)

SOURCES : CECIM, NCT

LYON CENTRE

Prime	340 €/m ²
1 ^{ère} main	219 €/m ² (+3%)
2 ^{nde} main	205 €/m ² (=)

PÉRIPHÉRIES

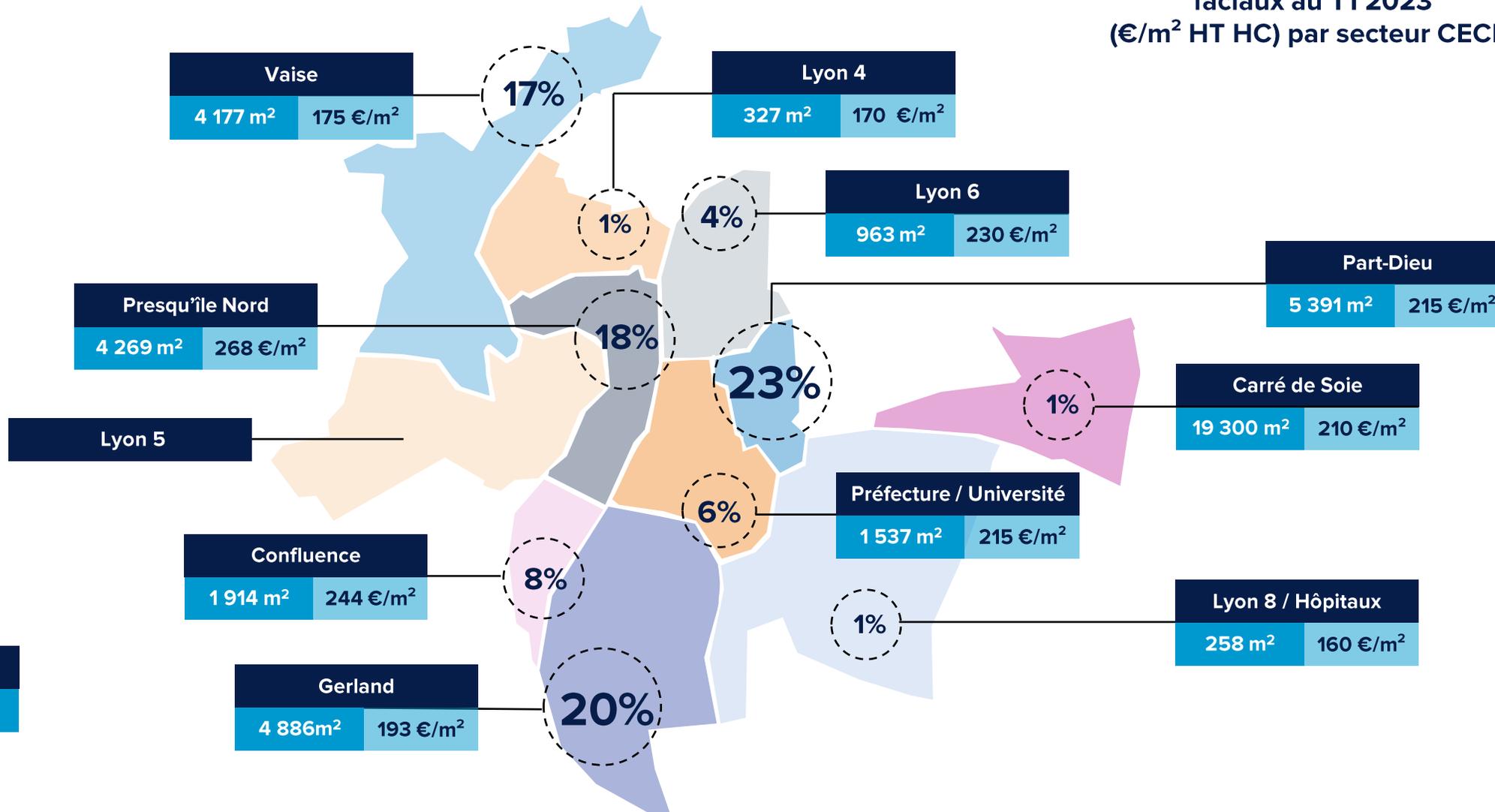
Prime	235 €/m ²
1 ^{ère} main	170 €/m ² (+2%)
2 ^{nde} main	135 €/m ² (-4%)

- La **tension sur l'offre** et la **recherche de biens de dernière génération** poussent les loyers à la hausse, tant sur Lyon intra-muros qu'en périphéries où les loyers de première main enregistrent une légère hausse de 3% et de 2% respectivement.

LYON

Cartographie des secteurs intra-muros

Demande placée (m²) et loyers
faciaux au T1 2023
(€/m² HT HC) par secteur CECIM

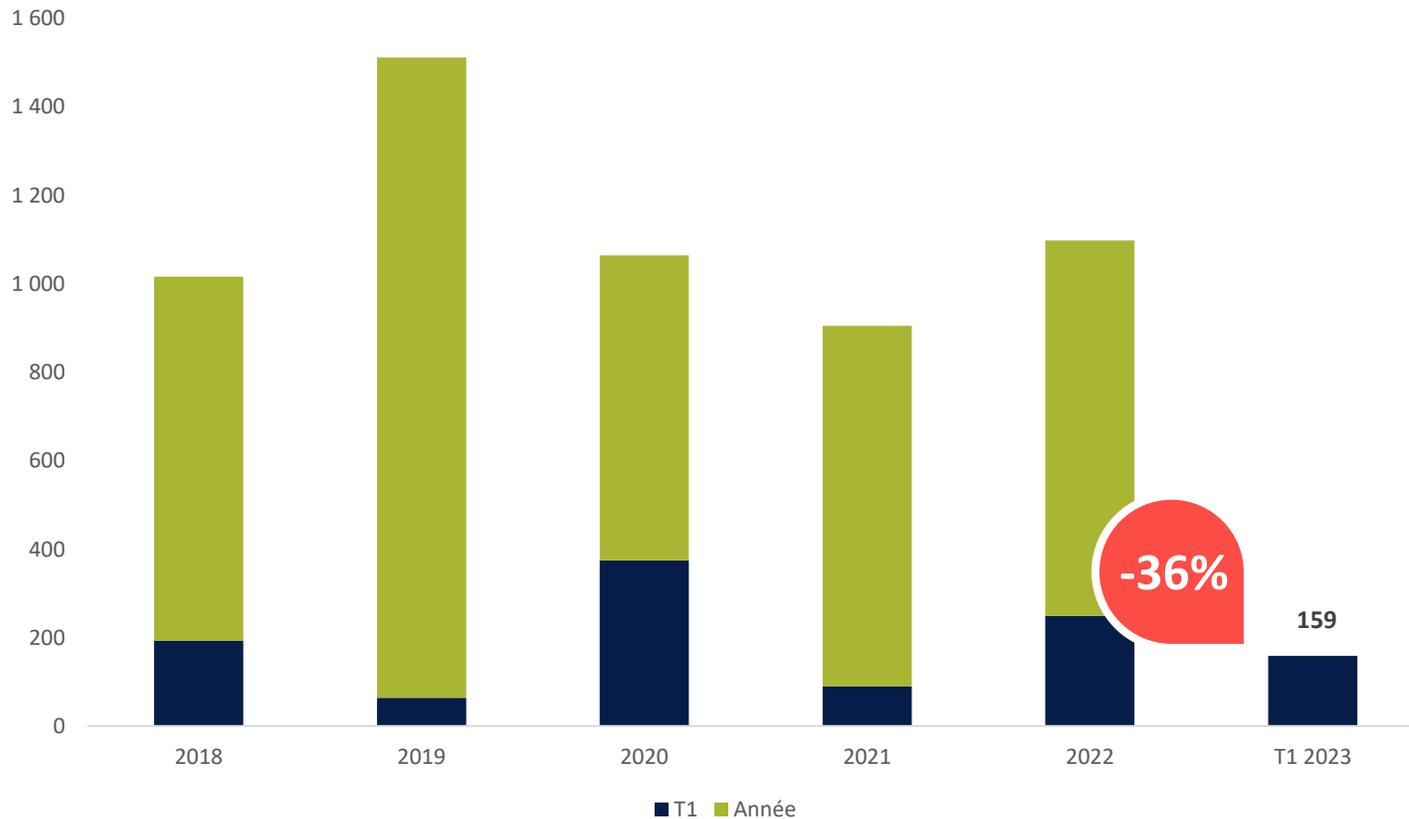


Secteur
Demande placée
Loyer moyen



**INVESTISSEMENT
LYON**

Evolution des volumes investis en bureaux (M€)

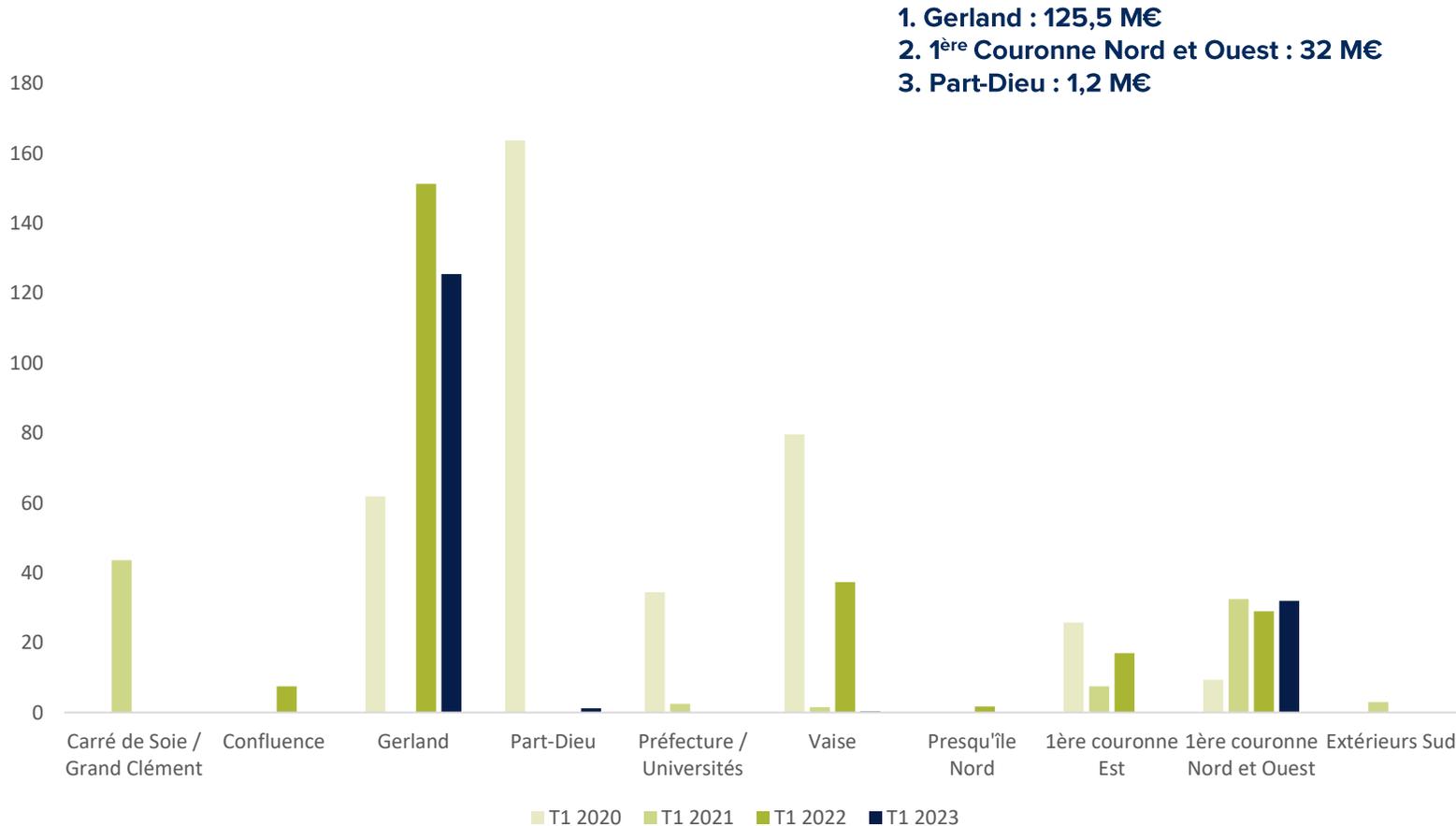


SOURCES : CECIM, NCT

- La métropole lyonnaise a enregistré **159 M€** au T1 2023, soit une **baisse de 36%** par rapport au T1 2022.
- Un résultat encourageant en comparaison à la moyenne 5 ans des volumes investis aux T1 qui s'établit à **194 M€ (-18%)**.

Une transaction d'envergure sur Gerland

Répartition des volumes investis par secteur CECIM (M€)



- 1. Gerland : 125,5 M€
- 2. 1ère Couronne Nord et Ouest : 32 M€
- 3. Part-Dieu : 1,2 M€



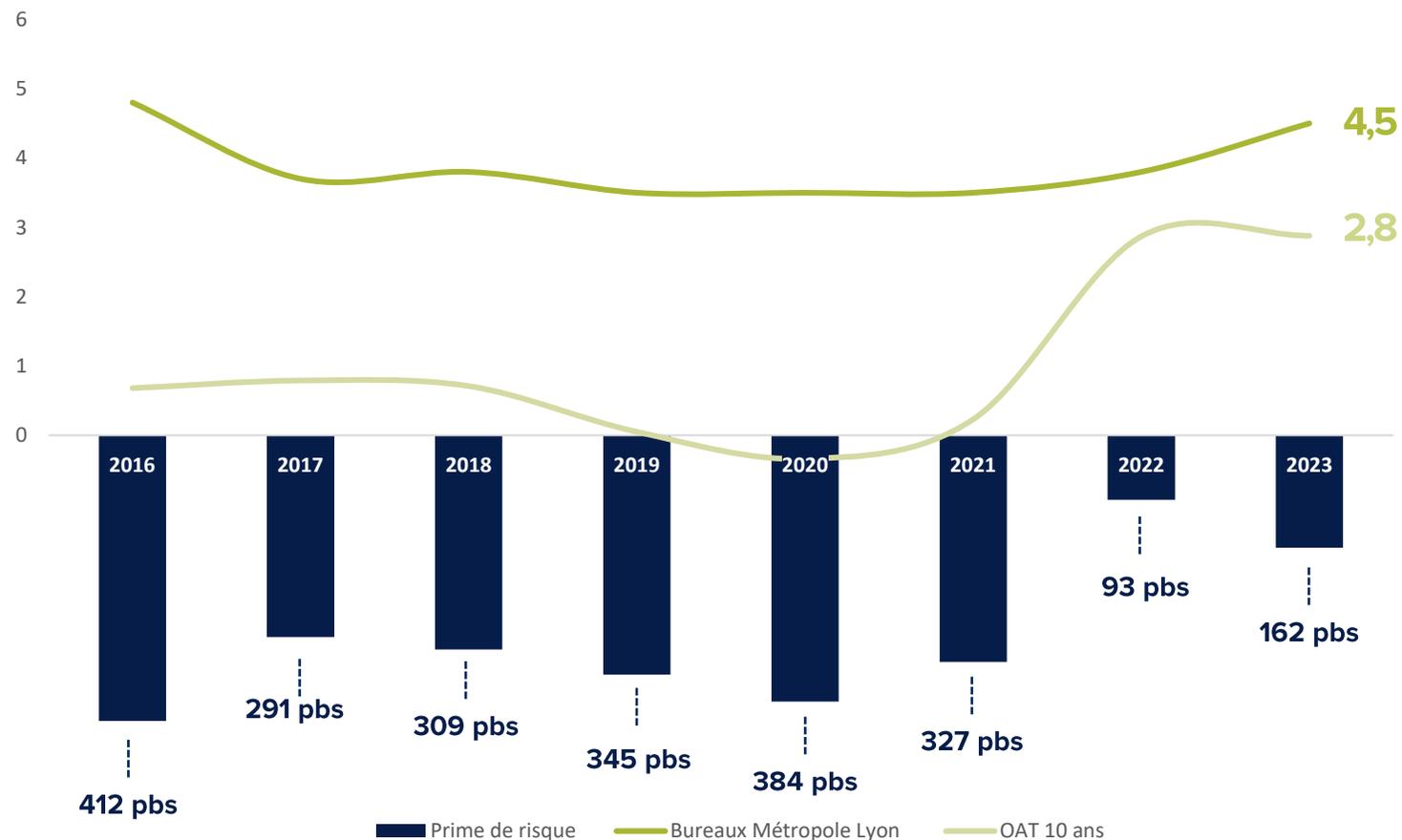
WELINK

Gerland
17 903 m²
Prix AEM : 102,8 M€

217 GRAND
REVOYET

1ère Couronne Nord et Ouest
8 811 m²
Prix AEM : 22,5 M€

- En raison de sa **forte demande locative** et de la pression haussière sur les loyers, **Gerland continue de séduire** les investisseurs au T1 2023 avec **125,5 M€ engagés**, boostés par une **transaction d'envergure d'un montant de 103 M€** sur l'immeuble WELINK. Cette transaction reste exceptionnelle car il s'agit d'une vente à terme dont la promesse a été signée début 2022.
- La 1ère Couronne Nord et Ouest comptabilise 32 M€ investis avec 2 transactions, à hauteur de 22,5 M€ et de 9 M€.



- Sur ce T1 2023, **les investisseurs ont continué d'être sélectifs** pour choisir des immeubles répondant au triptyque de la **centralité, de l'efficacité des plateaux et de la performance énergétique**.
- Avec un OAT 10 ans proche des 3% **le taux prime continuera de s'ajuster** sur les prochains trimestres pour offrir une prime de risque cohérente avec les attentes des acteurs.



NCT PARIS ÎLE-DE-FRANCE

10 place de la Joliette,
Les Docks Atrium 10,2
13 002 Marseille

Valérie MELLUL

Présidente
01 56 88 50 55
valerie.mellul@nct-immo.fr

DIRECTION DATA, ANALYSE & RECHERCHE

Clément GUERAN

Directeur, Data, Analyse & Recherche
06 89 79 52 40
clement.gueran@nct-immo.fr

ÉQUIPE DATA, ANALYSE & RECHERCHE

Cloé HENIN-MORLAES

Chargée d'études
01 56 88 94 81
cloe.henin-morlaes@nct-immo.fr

Mélissa XIENGLAY

Analyste BI
01 56 88 56 84
melissa.xienglay@nct-immo.fr

DIRECTION AGENCE LYON

Pamela FAVIER

Responsable
Bureaux Lyon
06 12 63 08 12
pamela.favier@nct-immo.fr

EQUIPE AGENCE LYON

Anaïs MONDET

Consultante Bureaux Lyon
06 22 73 56 48
anais.mondet@nct-immo.fr

William GAUTHIER

Consultant Bureaux Lyon
06 60 55 04 23
william.gauthier@nct-immo.fr

DIRECTION INVESTISSEMENT

Olivier de MOLLIENS

Directeur Général Adjoint NCT
Investissement
01 56 88 93 63
olivier.demolliens@nct-immo.fr